



Финансов отчет

Алфа Пропърти 1 АДСИЦ

31 декември 2008 г.

Грант Торнтон ООД
Ул. Уилям Гладстон № 54, 1000 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна

T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@gtbulgaria.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До: акционерите на
«АЛФА ПРОПЪРТИ 1» АДСИЦ
Гр. София

Доклад върху финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **«АЛФА ПРОПЪРТИ 1» АДСИЦ**, включващ баланс към 31 декември 2008 г., отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансов отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС и националното законодателство се носи от ръководството. Тази отговорност включва:

- разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка;
- подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и
- изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на **«АЛФА ПРОПЪРТИ 1» АДСИЦ** към 31 декември 2008 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС и националното законодателство.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността към 31 декември 2008 г.

Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2008 г. на **«АЛФА ПРОПЪРТИ 1» АДСИЦ**, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2008 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС и националното законодателство. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Специализирано одиторско предприятие



Грант Торнтон ООД

Регистриран одитор



д-р Мариана Михайлова

20 февруари 2009 г.
Гр. София

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	2
Баланс	17
Отчет за доходите	19
Отчет за промените в собствения капитал	20
Отчет за паричните потоци	21
Пояснения към финансовия отчет	22

Годишен доклад за дейността

I. Развитие на дейността и състояние на дружеството

1. Обща информация. Акционери и управление

1.1. „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ („Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

„Алфа Пропърти 1” АДСИЦ е учредено през месец юни 2006 г. и е вписано в Търговския регистър на Софийски градски съд на 03.07.2006 г.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление; отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

„Алфа Пропърти 1” АДСИЦ е получило лиценз № 33-ДСИЦ/25.09.2006 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, въз основа на Решение № 828 – ДСИЦ от 19.09.2006 г. на Комисията за финансов надзор.

1.2. Върху дружеството упражняват контрол по смисъла на § 1, т. 13, б. „в” от ДР на ЗППЦК „Алфа Финанс Холдинг” АД, гр. София, притежаващо 46.31% от капитала на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ и Балто-Славик Венчърс Лимитид, Малта притежаващо 50% от капитала на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ.

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове с мандат от 3 години. Членове на СД са следните лица: Юри Богомилов Катанов – Председател на Съвета на директорите; Боряна Миланова Ботева – Зам.-председател на Съвета на директорите; Иван Денчев Ненков – Изпълнителен директор.

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител. „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ се представлява от Изпълнителният директор Иван Денчев Ненков и от Председателят на Съвета на директорите Юри Богомилов Катанов – заедно и поотделно.

Членовете на Съвета на директорите – Юри Катанов и Боряна Ботева – не притежават пряко или косвено акции в капитала на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ.

Изпълнителният директор на дружеството, Иван Ненков, участва косвено в капитала на АДСИЦ чрез „Алфа Финанс Холдинг” АД. Същият притежава непряко 11.11% от капитала на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ, доколкото Иван Ненков е собственик на 24% от капитала на „Алфа Финанс Холдинг” АД, а „Алфа Финанс Холдинг” АД притежава 46.31% от капитала на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ.

През разглеждания период няма сключени договори между дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

2. Дейност на дружеството през 2008г.

2.1. Редовно годишно Общо събрание на акционерите:

На 10.06.2008 г. е проведено Общо събрание на акционерите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ, на което е приет годишният финансов отчет на дружеството за 2007 г., докладът на Съвета на директорите на дружеството и докладът на регистрирания одитор.

Общото събрание на акционерите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ е взело решение за избор на „Грант Торнтон България” ООД (с ЕИК БУЛСТАТ 831716285) за одитор, който да завери годишния финансов отчет на дружеството за 2008 г.

2.2. Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти:

През 2008 г. „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ не е придобило нови недвижими имоти.

На 31.10.2008 г. между „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ и „Софстрой” АД (свързано лице за „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ) е подписан Предварителен договор, по силата на който „Софстрой” АД се е задължило да прехвърли на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ правото на собственост върху следния собствен на „Софстрой” АД недвижим имот: терен с площ по документ за собственост от 34 890 (тридесет и четири хиляди осемстотин и деветдесет) кв.м., находящ се в гр. София, индустриална зона Гара Искър II (втора) част, представляващ Урегулиран поземен имот (парцел) VI (шести), кв. 2 (втори) по плана на гр. София, индустриална зона Гара Искър II (втора) част, при граници по документ за собственост: изток – ОТПК „Строител”, запад – улица и „Инжстрой” ЕАД, север – „Стоманобетонни конструкции ЗСБИК” ЕООД, юг- ж.п. коловоз – индустриален (наричан по-долу недвижимия имот). Доколкото сделката е със свързано с „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ лице Съветът на директорите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ е свикал Общо събрание на акционерите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ, което да приеме решение за одобряване/отхвърляне на сделката.

Общо секюритизирани активи на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ към 31.12.2008 г. са с балансова стойност от 1 470 570 лв.

2.3. Разпореждане с право на собственост върху недвижими имоти:

На 24.06.2008 г. дружеството е прехвърлило на Полиграфически Комбинат „Димитър Благоев” ООД правото на собственост върху следните недвижими имоти, собственост на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ, по силата на два договора за продажба на недвижими имоти, както следва:

- дворно място, находящо се в град София, район „Искър”, цялото с площ 4 652 кв.м., съставляващо поземлен имот №501, попадащ в урегулиран поземлен имот I-61, отреден за склад и малко предприятие, в квартал №25а, по плана на град София, местност НПЗ „Искър-юг”, при съседни по скица: улица, ПИ №547, УПИ II, УПИ VII-364 и УПИ IX-61, заедно с изграденото в него експериментално хале, със застроена площ 106 кв.м., за продажна цена от левовата равностойност на EUR 679 078 , без включен ДДС (Нотариален акт за продажба на недвижими имот № 145, том VI, нот. дело 1022/23.06.2008 г. на нотариус Иван Дахтеров, вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 44920/23.06.2008 г., акт 179, т. СХ, дело 30721/08г.);

- дворно място, находящо се в град София, район „Искър”, цялото с площ 665 кв.м., съставляващо урегулиран поземлен имот II, в квартал №25а по плана на град София, местност НПЗ „Искър-юг”, при съседни по скица: улица, ПИ №547, ПИ №501 и УПИ VII-364, заедно с изградената в него експериментална къща, на два етажа, със застроена площ 100 кв.м. и разгъната застроена площ 149.3 кв.м., общо за продажна цена от левовата равностойност на EUR 190 222, без включен ДДС (Нотариален акт за продажба на недвижими имот № 146, том VI, нот. дело 1023/23.06.2008 г. на нотариус Иван Дахтеров, вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 44926/23.06.2008 г., акт 183, т. СХ, дело 30726/08 г.).

На 18.06.2008 г. между „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ и „Софстрой” АД (свързано лице за „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ) е подписано споразумение за прекратяване на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 03.10.2007 г. между „Софстрой” АД и „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ, по силата на който „Софстрой” АД се е задължило да прехвърли на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ правото на собственост върху следните недвижими имоти, собственост на „Софстрой” АД: Поземлен имот с планоснимачен № 547, с площ от 3861 кв.м., находящ се в гр. София, кв. 25а, НПЗ „Искър-юг”, при граници – улица, поземлен имот № 548, поземлен имот № 501, УПИ II, ведно с находящите се в него триетажна административна сграда със застроена площ от 468 кв.м. и съблекалня със застроена площ от 336 кв.м. Предварителният договор е прекратен, доколкото „Софстрой” АД е поело задължение и е прехвърлило на Полиграфически Комбинат „Димитър Благоев” ООД правото на собственост върху тези недвижими имоти, съвместно със сделката на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ.

2.3. Отдадени под наем недвижими имоти:

От собствените на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ имоти през 2008 г. под наем е отдаван единствено имотът в ж.к. Овча купел, ведно с построените сгради, при

месечна наемна цена от 8 800 лв. по силата на Договор за наем от 16.05.2007 г. между „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ като наемодател и „Софстрой Бетон” ЕАД като наемател, подновен с Анекс от 25.06.2008 г.

Към 31.12.2008 г. „Софстрой Бетон” ЕАД има непогасени задължения към „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ по подписания договор за наем в размер на 23 938.57лв.

Към 31.12.2008 г. „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ няма непогасени задължения по сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и/или аренда.

Доколкото имотите в Овча купел са с обща балансова стойност от 919 630 лв., то относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общият размер на секюритизирани активи е 62.54%.

2.4. Строежи, ремонти и подобрения в недвижимите имоти:

В придобитите от дружеството недвижими имоти не са извършвани строежи, ремонти и/или подобрения през 2008 г.

2.5. Договори за банкови кредити:

През 2008 г. „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ не е получавало финансови средства по договори за банкови кредити, както не е получавало заеми от други трети лица. Дружеството е финансирало дейността си изцяло със собствени средства.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

Източници на ликвидност на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ към 31 декември 2008 г.

Показател - хил. лв.	31 декември 2008 г.
Краткосрочни активи	
Парични средства в безсрочни депозити в лева	113
Вземания и предоставени аванси	1 735
Данъчни вземания	354
Общо краткосрочни активи	2 202
Краткосрочни задължения	
Задължения към доставчици	1
Задължения към персонала	9
Други	12
Общо краткосрочни задължения	22
Нетен оборотен капитал	2 180

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31 декември 2008 г.

Показател - хил. лв.	31 декември 2008 г.
Собствен капитал	3 653
• Основен капитал	650
• Резерви	1 798
• Финансов резултат	1 205
Нетекущи пасиви	-
Текущи пасиви в т.ч.	22
Доставчици	1

През отчетния период дружеството не е ползвало външно финансиране.

4. Резултати от дейността. Рискове.

Приходите на дружеството през 2008 г. са общо в размер на 1 877 033.88 лв. (един милион осемстотин седемдесет и седем хиляди тридесет и три лева и 88 ст.) и се дължат на:

- получени наеми от отдадени за ползване срещу заплащане имоти в размер на 105 600 лв. (сто и пет хиляди и шестстотин лева);
- приходи от продажба на инвестиционни имоти в размер на 1 700 203.03 лв. (един милион седемстотин хиляди двеста и три лева и 3 ст.);
- начислени лихви по предоставена гаранция в размер на 24 373.10 лв. (двадесет и четири хиляди триста седемдесет и три лева и 10 ст.);
- получени лихви по банкови депозити и разплащателни сметки в размер на 17 345.98 лв. (седемнадесет хиляди триста четиридесет и пет лева и 98 ст.);
- приходи от преоценка на инвестиционни имоти в размер на 29 511.77 лв. (двадесет и девет хиляди петстотин и единадесет хиляди и 77 ст.).

Финансовият резултат за 2008 г. е печалба в размер на 1 236 хил.лв.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството, са рискове, типични за сектора, в който то действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Очаква се през 2009 г. приходите, печалбата и стойността на акциите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други.

Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ посока. Основната част от активите на дружеството е инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на

имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

Забавяне при инвестирането на паричните средства на дружеството в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.

„Алфа Пропърти 1” АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.

Икономически, данъчни, политически и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са:

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. От определящо значение за дохода на акционерите е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.

Забавяне на икономическия растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.

Неблагоприятни изменения в бизнес средата вследствие на политически промени. Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.

Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.

Риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

5. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След годишното счетоводно приключване не са настъпили събития от съществено значение за дружеството.

6. Прогнози за развитието на дружеството

„Алфа Пропърти 1” АДСИЦ осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство.

През 2009 г. Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Поради значителния брой участници в сектора на недвижимите имоти и неговата фрагментарност, както и по други причини, е трудно да се оцени кой от тях какъв дял има. Така например, фактът, че голяма част от участниците развиват дейност в повече от един бранш, прави разграничението на приходите им и отгук на пазарните им дялове в сектора почти невъзможно. Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) няма да надхвърля един-два процента на база общите приходи на всички участници в сектора.

Дружеството ще продължи да инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира приходи основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията си.

II. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Със свое решение от месец март 2007 г., Съветът на директорите прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на дружеството, основана на принципите на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) и Кодекса на корпоративно управление на Българска Фондова Борса. В Програмата са заложили следните основни цели и принципи: осигуряване на акционерите нарастване стойността на инвестициите; обезпечаване и равнопоставеното третиране на акционерите; осигуряване на своевременното и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дейността на дружеството и осигуряване на ефективен контрол върху управлението.

През отчетната 2008 г. дружеството е прилагало заложените в Програмата принципи:

1. Изпълнение на Програмата в частта ѝ запазване и увеличаване на стойността на инвестициите на акционерите при наличието на минимален риск

През разглеждания период „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ не е извършило действия и не е сключило сделки, които нарушават ограниченията, предвидени в ЗППЦК, ЗДСИЦ и в Устава на дружеството.

2. Изпълнение на Програмата в частта ѝ за защита правата на акционерите в „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ и равнопоставеното третиране на всички акционери на дружеството.

Поканата за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ за приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2007 г., докладът на Съвета на директорите на дружеството и докладът на регистрирания одитор, както и за приемане на решенията относно сключване на сделки за разпореждане и придобиване на недвижими имоти, заедно с материалите, свързани с дневния ред, бяха изпратени в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност”, до „Българска Фондова Борса – София” АД и до „Централен депозитар” АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали по предвидения в закона ред.

Материалите по дневния ред на Общото събрание бяха на разположение на акционерите на адреса на управление на дружеството от датата на обнародване на поканата.

Поканата за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ беше своевременно публикувана в централния ежедневник в. Дневник.

Въпреки че документите за публикуване на поканата за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ бяха своевременно подадени в търговския регистър при Агенцията по вписванията, поради бездействие на служителите на Агенцията поканата не бе публикувана в предвидения в закона срок, а Агенцията по вписванията издаде отказ за публикуване на поканата въпреки, че забавата се дължеше на бездействие на служителите на Агенцията. Заведената от „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ жалба срещу Агенцията по вписванията по повод отказа за публикуване на поканата за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите е уважена от Софийски градски съд с решение № 15/29.12.2008 г. по търговско дело 135/2008 г.

Въпреки отказа на Агенцията по вписванията за публикуване на поканата, на събранията присъстваха всички акционери, които не възразиха Общото събрание да бъде проведено.

Право на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството упражниха, лично или чрез представител, лицата, вписани в книгата на акционерите на „Алфа

Пропърти 1” АДСИЦ, водена от „Централен депозитар” АД, 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите имаха възможността да гласуват с всички притежавани от тях акции по въпросите от компетентността на Общото събрание и тъй като акциите на дружеството са от един клас, те дадоха еднакви права на своите притежатели (вкл. и на миноритарните акционери).

3. Изпълнение на Програмата в частта ѝ за разкриване на информация и прозрачност в управлението на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ

Съветът на директорите на дружеството е полагал необходимите усилия с цел разкриване пред КФН на регулярна информация, вкл. периодичната информация, в т.ч. финансовите отчети (тримесечни и годишни) – изготвяни със съдържание и във форма, отговарящи на изискванията на приложимото законодателство, вътрешната информация по чл. 4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, информацията за дяловото участие и другата информация, която дружествата са длъжни да разкриват съгласно закона по реда на чл. 100т ЗППЦК. Информацията, разкривана пред КФН, е изпращана в същите срокове и обем и на „Българска Фондова Борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона, е разкривана и на обществеността.

За периода от издаването на лиценз на дружеството за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел до края на 2008 г., КФН не е налагала принудителни административни мерки на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ поради неизпълнение на задължения за разкриване на информация или неизпълнение на други задължения, предвидени в действащото българско законодателство, включително и при извършена през ноември и декември проверка на дейността на дружеството.

Гаранция за прозрачността в управлението на Дружеството е и независимият финансов одит на Годишния финансов отчет за 2008 г., осъществен от регистрирания одитор д.е.с. Мариана Михайлова, диплома № 203/1993 г. при одиторско предприятие „Грант Торнтон” ООД.

Дружеството съхранява всички протоколи от заседания на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите. Това са подробни протоколи за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Протоколите от заседания на Общото събрание на акционерите, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се изпращат в срок на Комисията за финансов надзор и на „Българска Фондова Борса – София” АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона). Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от проведено заседание на Общото събрание на акционерите, като има право и да получи копие от него.

Действията на Съвета на директорите на дружеството през отчетната 2008 г. са били изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложи в Програмата.

Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на дружеството и неговите акционери.

Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересовани от управлението, преди всичко акционерите на дружеството.

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Съветът на директорите контролираше процеса на разкриване на информация съгласно закона.

4. Преоценка на Програмата

Към настоящия момент Съветът на директорите счита, че приетата от него Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е била ефективна.

Във връзка с приемането на Националния кодекс за корпоративно управление („Кодекса”), Съветът на директорите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ на свое заседание от 29.03.2008 г., прие решение за приемане и придържане към принципите и добрите практики, въведени с Кодекса.

III. Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година:

Общо секюритизирани активи на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ са с балансова стойност от 1 470 570 лв.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя

информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Приходите на дружеството през 2008 г. са общо в размер на 1 847 522.11 лв. и се дължат на:

- получени наеми от отдадени за ползване срещу заплащане имоти в размер на 105 600 лв.;
- приходи от продажба на инвестиционни имоти в размер на 1 700 203.03 лв.;
- начислени лихви по предоставена гаранция в размер на 24 373.10 лв.;
- получени лихви по банкови депозити и разплащателни сметки в размер на 17 345.98 лв.;
- приходи от преоценка на инвестиционни имоти в размер на 29 511.77 лв.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Сделката от съществено значение за дружеството е продажбата на имотите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ в гр. София, гара Искър на Полиграфически Комбинат „Димитър Благоев” ООД.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През 2008 г. Съветът на директорите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ е сключил предварителен договор и е свикал Общо събрание на акционерите за одобряване на сделка със свързано с „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ лице за имот в гр. София, гара Искър с площ от 34 дка.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Световната финансова криза и кризата на пазара на недвижими имоти в България не са оказали влияние пряко върху финансовия резултат на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ, но се очаква да окажат влияние върху дейността на дружеството през 2009 г.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През 2008 г. „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ не е сключвало подобни сделки.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

„Алфа Пропърти 1” АДСИЦ няма дялови участия в други дружества в и извън неговата икономическа група.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Акциите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ, притежание на акционерите „Алфа Финанс Холдинг” АД и „Булброкърс Консултинг” ЕООД, и очакваният дивидент за 2008 г. са заложили в полза на „Алфа Банк – клон България” АД.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

„Алфа Пропърти 1” АДСИЦ няма информации за подобни заеми.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2008 г. не са емитирани ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Не са публикувани предварителни прогнози за финансовите резултати на дружеството, но резултатите не се различават от прогнозните.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Средствата, набрани от дружеството, са инвестирани приоритетно в сектора недвижими имоти, находящи се в промишлени и обществено-обслужващи зони. Причините за този избор са следните: търсенето в този сегмент (терени, подходящи за изграждане на складови и логистични бази, административни сгради в преимуществено индустриални зони, производствени сгради и съоръжения и др.) е голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там

може да се постигне най-бърза реализация; финансирането на подобни проекти е сравнително безпроблемно и при атрактивни условия.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира приходи основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията си.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Към 31.12.2008 г. дружеството разполага с парични средства в брой, по разплащателната си и по депозитната си сметки, общо в размер на 113 122.80 лв. (сто и тринадесет хиляди сто двадесет и два лева и 80 ст.).

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През 2008 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група. Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на дружеството и неговите акционери.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2008 г. не са настъпили промени в Съвета на директорите.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.

През 2008 г. членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждения, както следва:

17.1. Юри Катанов:

- а) получени суми и непарични възнаграждения – общо 10 800 лв.;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – 3 000 лв.;
- в) сума, дължима от емитента или неговите дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – 0 лв.;

17.2. Иван Ненков:

- а) получени суми и непарични възнаграждения – общо 10 800 лв.;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – 3 000 лв.;
- в) сума, дължима от емитента или неговите дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – 0 лв.;

17.3. Боряна Ботева:

- а) получени суми и непарични възнаграждения – общо 10 800 лв.;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – 3 000 лв.;
- в) сума, дължима от емитента или неговите дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – 0 лв.;

18. За публичните дружества-информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа-вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на Съвета на директорите – Юри Катанов и Боряна Ботева – не притежават пряко или косвено акции в капитала на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ.

Изпълнителният директор на дружеството, Иван Ненков, участва косвено в капитала на АДСИЦ чрез „Алфа Финанс Холдинг” АД. Същият притежава непряко 11.11% от капитала на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ, доколкото Иван Ненков е собственик на 24% от капитала на „Алфа Финанс Холдинг” АД, а „Алфа Финанс Холдинг” АД притежава 46.31% от капитала на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в притежавания дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

От учредяването си до настоящия момент „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ не е страна и не е било страна по съдебни, арбитражни или административни производства (включително производства от горепосочения характер, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани), с изключение на жалбата срещу Агенцията по вписванията, уважена в полза на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.

На 11.09.2008 г. за директор за връзки с инвеститорите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ е назначена Джени Николова Георгиева на мястото на предишния директор за връзки с инвеститорите Мария Василева Димитрова.

Координати за връзка с ДВИ:

- тел.: +359-2-4898-715

- гр. София, район Младост, Бизнес Парк София, сграда 5А, ет. 2.

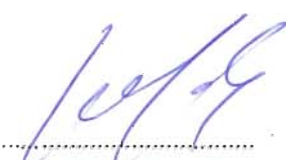
22. Промени в цената на акциите на дружеството

От 28 март 2007 г. акциите на дружеството се търгуват на неофициален пазар на БФБ – София. Началната им цена е била 39.00 лв. и същата не е претърпяла изменение до 31.12.2008 г.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 от Наредба № 2

„Алфа Пропърти 1” АДСИЦ е изготвило информацията по Приложение № 11 на Наредба № 2 и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

18 февруари 2009 г.
гр. София

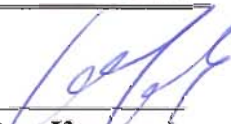

.....
(Юри Катанов – председател на
Съвета на директорите)

„Алфа пропърти 1“ АДСИЦ
„Alfa property 1“ REIT

Баланс

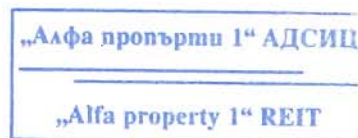
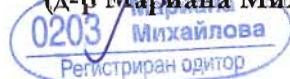
	Пояснения	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	1 471	1 885
Нематериални активи	6	2	2
Нетекущи активи		<u>1 473</u>	<u>1 887</u>
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	20.3	1 735	460
Данъчни вземания	7	354	-
Пари и парични еквиваленти	8	113	100
Текущи активи		<u>2 202</u>	<u>560</u>
Общо активи		<u>3 675</u>	<u>2 447</u>

Изготвил: 
 (Стоянка Тенева)

Изпълнителен директор: 
 (Юри Катанов)

Дата: 20.01.2009 г.

Заверил: 
 (А-р Мариана Михайлова)

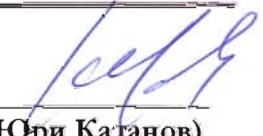


Поясненията от страници 22 до 44 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Баланс

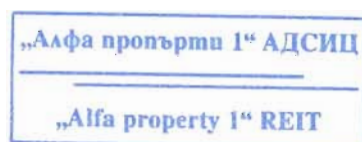
	Пояснения	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1	650	650
Премиен резерв	9.2	1 798	1 798
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)		1 205	(31)
Общо собствен капитал		3 653	2 417
Пасиви			
Текущи пасиви			
Търговски задължения	10	1	1
Краткосрочни задължения към свързани лица	20.3	-	5
Данъчни задължения	11	3	6
Задължения към персонала и осигурителни институции	12.2	9	18
Други задължения	13	9	-
Текущи пасиви		22	30
Общо пасиви		22	30
Общо собствен капитал и пасиви		3 675	2 447

Изготвил: 
 (Стоянка Тенева)

Изпълнителен директор: 
 (Юри Катанов)

Дата: 20.01.2009 г.

Заверил: 
 (д-р Мариана Михайлова)

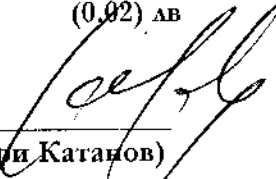


Поясненията от страници 22 до 44 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Отчет за доходите

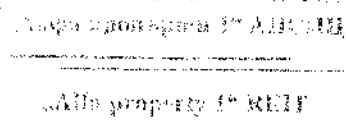
	Пояснение	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Приходи от продажби		106	81
Разходи за външни услуги	14	(135)	(62)
Разходи за персонала	12.1	(37)	(40)
Промени в справяливата стойност на инвестиционните имоти	5	30	-
Разходи за амортизация на нефинансови активи	6	-	(1)
Други разходи	15	(26)	(6)
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	16	1 257	-
Оперативна печалба / (загуба)		1 195	(28)
Финансови разходи	17	(1)	-
Финансови приходи	17	42	17
Печалба / (загуба) преди данъци		1 236	(11)
Разходи за данъци, нетно	18	-	(2)
Печалба / (загуба) за годината		1 236	(13)
Доход / (загуба) на акция	19	1.86 лв	(0.02) лв

Изготвил: 
 (Стоянка Тенева)

Изпълнителен директор: 
 (Юри Катанов)

Дата: 20.01.2009 г.

Заверил: 
 (д-р Мариана Михайлова)

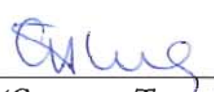


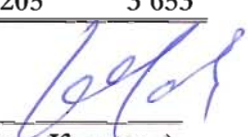
Поясненията от страници 22 до 44 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба / (Непокрита загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2007 г.	650	1 798	(18)	2 430
Загуба за годината до 31 декември 2007 г.	-	-	(13)	(13)
Общо признати приходи и разходи за годината	-	-	(13)	(13)
Салдо към 31 декември 2007 г.	650	1 798	(31)	2 417

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба / (Непокрита загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2008 г.	650	1 798	(31)	2 417
Печалба за годината до 31 декември 2008 г.	-	-	1 236	1 236
Общо признати приходи и разходи за годината	-	-	1 236	1 236
Салдо към 31 декември 2008 г.	650	1 798	1 205	3 653

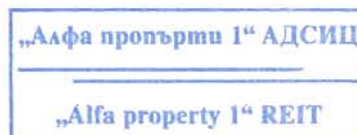
Изготвил: 
 (Стоянка Тенева)

Изпълнителен директор: 
 (Юри Катанов)

Дата: 20.01.2009 г.

Заверил: 
 (д-р Мариана Михайлова)

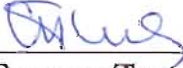
0203 Михайлова
 Регистриран одитор



Поясненията от страници 22 до 44 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Отчет за паричните потоци

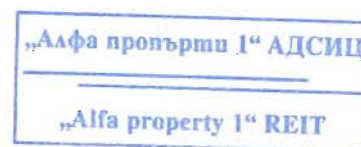
	Пояснения	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		139	109
Плащания към доставчици		(199)	(83)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(33)	(44)
Получени лихви		17	-
Плащания за данъци, нетно		(317)	11
Други плащания за оперативна дейност		(2)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(395)	(7)
Инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти	5	(2 054)	(2 348)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	5	1 980	-
Придобиване на нематериални активи		-	(2)
Получени лихви		32	10
Други постъпления от инвестиционна дейност		450	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		408	(2 340)
Финансова дейност			
Постъпления от емитиране на акции	9.1	-	1 798
Нетен паричен поток от финансова дейност		-	1 798
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		13	(549)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		100	649
Пари и парични еквиваленти в края на годината	8	113	100

Изготвил: 
 (Стоянка Тенева)

Изпълнителен директор: 
 (Юри Катанов)

Дата: 20.01.2009 г.

Заверил: 
 (д-р Мариана Михайлова)



Поясненията от страници 22 до 44 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Пояснения

1 Обща информация

„Алфа Пропърти 1” АДСИЦ има основна дейност инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Софийски градски съд на 03.07.2006г. с ф.д. №7743/2006г. Седалище и адрес на управление на Дружеството е Република България, гр. София, ул. „Иван Вазов” №30.

Дружеството е учредено на 26 юни 2006 г. за неограничен срок. Учредители са „Алфа Финанс Холдинг” АД, представлявано от Иван Денчев Ненков и „Булброкърс Консултинг” ЕООД, представлявано от Любомир Иванов Евстатиев.

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на управлението на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите, състоящ се от трима членове:

- Юрий Богомилов Катанов – Председател на СД;
- Бояна Миланова Ботева – Заместник председател на СД;
- Иван Денчев Ненков – Изпълнителен Директор.

Дружеството се представлява от Юрий Богомилов Катанов и Иван Денчев Ненков.

С Решение № 828 – ДСИЦ от 19.09.2006 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти.

Капитала на дружеството е 650 000 лева. Емитирани са 650 000 обикновенни безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Акции на Дружеството са регистрирани на „Българска Фондова Борса – София” АД.

Върху дружеството упражнява контрол Балто Славик Венчърс Лимитед с притежаваните от него 325 000 броя акции, представляващи 50.00% от гласовете в ОС на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ и „Алфа Финанс Холдинг” АД, с притежаваните от него 301 000 броя акции, представляващи 46.31% от гласовете в ОС на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ.

2 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС.

Финансовият отчет към 31 декември 2008 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2007 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 18 февруари 2009 г.

3 Промени в счетоводната политика

3.1 Общи положения

Следните нови изменения на стандарти и разяснения са задължителни за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2008 г., но към момента не се отнасят до дейността на Дружеството:

- КРМСФО 11 „МСФО 2 Група и транзакции със собствени акции”
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги”
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие”
- Изменения в МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” и МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване”, публикувани през октомври 2008 г. Поради изключителните сътресения на световните финансови пазари през третото тримесечие на 2008 г. СМСС позволява на дружествата да прекласифицират финансови активи съгласно измененията ретроспективно от 1 юли 2008 г.

Други стандарти или разяснения, валидни за отчети, изготвени съобразно изискванията на МСФО, не са влезли в сила през текущата финансова година.

Значителните ефекти в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатите стандарти и разяснения по отношение на представяне, признаване и оценка на сумите, не са възникнали. Сравнителната информация за 2008 г., представена в този финансов отчет следователно не се различава от тази, публикувана във финансовия отчет към 31 декември 2007 г.

Преглед на стандартите и разясненията, приложими задължително за Дружеството в бъдещи периоди, са представени в Пояснение 3.2.

3.2 Стандарти и разяснения, които не се прилагат от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила и не възнамерява да прилага тези промени от по-ранна дата.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които не се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството е представена по-долу:

- МСФО 8 „Оперативни сегменти”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. МСФО 8 заменя МСС 14 „Отчитане по сегменти” и изисква „мениджърски подход”, според който информацията за сегментите е представена на същата база, която се използва за целите на вътрешното отчитане.
- МСС 23 (изменен) „Разходи по заеми”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Това изменение не е приложимо за дружеството.
- МСФО 2 (изменен) „Плащане на базата на акции”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството на дружеството няма и не предвижда изплащането на възнаграждения под формата на акции или опции за придобиване на акции.
- МСФО 3 (изменен) „Бизнес комбинации” и произтичащите изменения на МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети”, МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия”, и МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия”, в сила за бизнес комбинации, за които датата на закупуване е на или след започването на първия отчетен период, започващ на или след 1 юли 2009 г., без да се прилага с обратна сила за предходни периоди. Ръководството преценява въздействието върху дружеството на новите изисквания относно счетоводното отчитане на придобивания, консолидация и отчитане на асоциирани предприятия върху финансовите отчети на дружеството. Дружеството не притежава дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия.
- МСС 32 (изменен) „Финансови инструменти: оповестяване и представяне” и съответните изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не са приложими за Дружеството, тъй като то няма инструменти с право на връщане.
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 г. Дружеството не прилага програми за лоялност на клиентите.
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижими имоти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Дружеството не е сключило и не планира да сключва споразумения за строителство на недвижими имоти.
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 г. Дружеството не прилага хеджиране на инвестиции в чуждестранни операции.
- Годишни подобрения 2008 г. СМСС публикува „Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008”. По-голямата част от

тези промени ще влезнат с сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не се очаква да имат значително влияние върху финансовия отчет на Дружеството и не са анализирани подробно.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които не се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството е представена по-долу:

- МСС 1 (изменен) „Представяне на финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството е в процес на разработване на финансови отчети съгласно променените изисквания за оповестяване в този стандарт.

Базирайки се на прилаганите счетоводни политики, ръководството на Дружеството не очаква значително отражение върху финансовите отчети на Дружеството след влизането в сила на промените в стандартите и новите стандарти и разясненията.

4 Счетоводна политика

4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2 Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си („функционална валута”). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при урещдането на тези сделки и преоценяването на

паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

4.3 Приходи и разходи

Приходите включват приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход.

Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението.

4.4 Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- лиценз от КФН - считано от 01.01.2008 - неамортизируем

Амортизацията е включена в „разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.5 Обезценка на активите на дружеството

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индигират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Дружеството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.6 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, които се отчитат по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за доходите по пазарни стойности. Те се определят от независими оценители с професионална класификация и значителен професионален опит, както и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата като „промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти”.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като „приходи” и „други разходи”, и се признават както е описано в Пояснение 4.3.

4.7 Финансови активи

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедлива стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за паричните потоци при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Заеми и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Заемите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в Отчета за доходите за текущия период. По-голямата част от търговските и други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значителни вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

4.8 Данъци върху дохода

Съгласно чл.175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел, регистрирани по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не се облагат с корпоративен данък.

4.9 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.10 Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал.

Неразпределената печалба/непокритата загуба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за доходите, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

4.11 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест brutни работни заплати.

4.12 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Общото събрание на акционерите.

4.13 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.14.

4.14 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.14.1 Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството възлага на оценяващо дружество да изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци.

5 Инвестиционни имоти

Към 31.12.2008г. инвестиционните имоти на Дружеството включват:

- поземлен имот и сгради, изградени върху него, които се намират в гр. София, ж.к. Овча Купел,;
- поземлен имот и сгради изградени върху него, които се намират в гр. София, район Кремиковци;
- поземлен имот, който се намира в гр. София, район Студентски.

Инвестиционните имоти се държат единствено с инвестиционна цел.

Справедливата стойност беше определена на базата на налични текущи цени на активни пазари. Затова техники за оценяване, включващи оценка на бъдещите приходи, не беше необходимо да се прилагат за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Промени в балансовите стойности, отразени в Баланса, могат да бъдат представени както следва:

	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
Новопридобити активи	1 885
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	1 885
Продадени активи	(444)
Нетна печалба от промяна в справедлива стойност	30
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	1 471

Приходите от наеми за 2008 г. възлизат на 105 600 лв. (2007 г.: 80 600 лв.) и са включени в Отчета за доходите на ред „Приходи”. Условни наеми не се признават. Преките оперативни разходи в размер на 125 978.20 лв. са отчетени като „други разходи” и „разходи за външни услуги” (2007 г.: 29 374.31 лв.), от които 111 096.22 лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, от които не са реализирани приходи от наеми през 2008 г. (2007 г.: 29 374.31 лв.).

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Лизинговият договор е сключен със срок до 16.05.2009 г. Бъдещите минимални лизингови плащания са както следва:

Дължими минимални лизингови плащания			
До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
година	години	години	
‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.

Към 31 декември 2008 г.	67	-	-	67
Към 31 декември 2007 г.	40	-	-	40

Договорите за оперативен лизинг не съдържат клаузи за условни плащания или опции за подновяване или последващо закупуване, клаузи, свързани с рязко покачване на цената, както и ограничения, последващ лизинг или допълнителни задължения.

6 Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на Дружеството включват придобит лиценз. Балансовата му стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

	Придобити лицензи ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2008 г.	3	3
Салдо към 31 декември 2008 г.	3	3
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2008 г.	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2008 г.	(1)	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	2	2

	Придобити лицензи ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2007 г.	3	3
Салдо към 31 декември 2007 г.	3	3
Амортизация и обезценка		
Амортизация	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2007 г.	(1)	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	2	2

През 2008 г. няма сключени договори за покупка на нематериални активи.

7 Данъчни вземания

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
ДДС за възстановяване	354	-
	<u>354</u>	<u>-</u>

8 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	80	67
- евро	1	-
Краткосрочни депозити	23	33
Сметка със специално предназначение	9	-
	<u>113</u>	<u>100</u>

9 Собствен капитал

9.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	650	650
Акции, издадени и напълно платени към 31 декември	<u>650</u>	<u>650</u>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	2008 Брой акции	2008 %	2007 Брой акции	2007 %
Балто – Славик Венчърс Лимитед	325 000	50	325 000	50

Алфа Финанс Холдинг АД	301 000	46	301 000	46
Булброкърс Консултинг ЕООД	24 000	4	24 000	4
	650 000	100	650 000	100

9.2 Премияен резерв

Постъпленията, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените акции, са включени в премийния резерв, намалени с регистрационните и други регулаторни такси. Премийният резерв на Дружеството е формиран чрез емисията на 150 000 броя права за покупка на акции. Правата са продадени по 11,98519293 всяко право. Емисията е осъществена през 2006г. на Българската фондова борса.

10 Търговски задължения

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Чез Електро България АД	1	1
	1	1

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

11 Данъчни задължения

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Данък сгради и такса смет	3	5
ДДС за внасяне	-	1
	3	6

12 Персонал

12.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(37)	(40)
	(37)	(40)

12.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за пенсии, заплати и неизползвани отпуски, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Задължения за заплати	9	18
	<u>9</u>	<u>18</u>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2009 г.

13 Други задължения

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Гаранции по договори за управление на Съвета на директорите	9	-
	<u>9</u>	<u>-</u>

14 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Разходи за реклама	(1)	-
Правни разходи	(12)	(12)
Счетоводно обслужване	(12)	(12)
Проджект мениджмънт	(24)	(24)
Разходи за преводи и легализации	(1)	-
Съдебни и нотариални и такси	(2)	(2)
Разходи за комисионни	(78)	-
Независим финансов одит	(2)	(2)
Други	(3)	(10)
	<u>(135)</u>	<u>(62)</u>

15 Други разходи

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Местни данъци и такси	(24)	(5)
Друти	(2)	(1)
	<u>(26)</u>	<u>(6)</u>

16 Печалба от продажба на инвестиционни имоти

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Постъпления от продажба	1 700	-
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(443)	-
	<u>1 257</u>	<u>-</u>

17 Финансови разходи и финансови приходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Банкови такси	(1)	-
Финансови разходи	<u>(1)</u>	<u>-</u>

Финансовите приходи за представените отчетни периоди може да се анализират както следва:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Приходи от лихви от пари и парични еквиваленти	18	17
Друти приходи от лихви	24	-
Финансови приходи	<u>42</u>	<u>17</u>

18 Разходи за данъци

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10% (2007 г.: 10%) и действително признатите данъчните разходи в Отчета за доходите могат да бъдат равнени както следва:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Печалба / (загуба) преди данъчно облагане	1 236	(11)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(124)	-
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:		
Приходи, освободени от данъчно облагане	189	-
Корекции за непризнати за данъчни цели разходи		
Непризнати за данъчни цели разходи	(65)	-
Действителен разход за данък	-	-
Разходите за данъци включват:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	(2)
Разходи за данъци	-	(2)

19 Доход / (загуба) на акция

Съгласно МСС 33 основният доход/(загуба) на акция е изчислен като съотношение между нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и среднопретегления брой акции.

	2008	2007
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в лева)	1 235 676	13 297
Среднопретеглен брой акции	650 000	650 000
Основен доход на акция (лева за акция)	1.90	(0.02)

Съгласно специфичната нормативна уредба, приложима за АДСИЦ този доход се коригира както следва:

Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в лева)	1 235 676	13 297
Намаляние на печалбата за разпределение съгласно чл.10 от ЗАДСИЦ	(1 286 556)	-
- приходи от последващи оценки на недвижими имоти	(29 512)	-
- печалба от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	(1 257 044)	-
Увеличение на печалбата за разпределение съгласно чл.10 от ЗАДСИЦ	-	-
- положителна разлика между продажната цена на недвижим имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличаване на балансовата стойност	1 257 044	-
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в лева), коригирана съгласно чл.10 от ЗАДСИЦ	1 206 164	-
Основен доход на акция (лева за акция) след корекции по чл.10 от ЗАДСИЦ	1.86	(0.02)

Така определенният коригиран доход на акция е представен в Отчета за доходите.

20 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват сделки със следните дружества, част от Групата Алфа Финанс Холдинг АД – Софстрой АД, Софстрой Бетон ЕАД и Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

20.1 Сделки със свързани предприятия

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Продажба на стоки и услуги		
- начислени лихви на Софстрой АД	24	7
- продажба на услуги на Софстрой Бетон ЕАД	106	81
Покупки на стоки и услуги		
- платена гаранция на Софстрой АД	1 711	-
- покупки на услуги от Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД	49	48

20.2 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	36	39
Общо краткосрочни възнаграждения	36	39
Общо възнаграждение	36	39
Задължения към:		
- управленски персонал	9	18
	9	18

Към 31 декември 2008 г. предоставените съгласно изискванията на Търговския закон гаранции от членовете на Съвета на директорите са представени в пояснение 13.

20.3 Салда към края на годината

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Вземания от:		
- Софстрой Бетон ЕАД	24	3
- Софстрой АД	1 711	457
Общо вземания от свързани лица	1 735	460
Задължения към:		
- Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД	-	5
Общо задължения към свързани лица	-	5

21 Пости задължения

На 05.02.2009 г. е проведено Общо събрание на акционерите на „Алфа Пропърти 1” АДСИЦ. На събранието е взето решение за одобряване на сделката по придобиване от „Софстрой” АД следния недвижим имот: терен с площ по документ за собственост от 34 890 кв.м., находящ се в гр. София, индустриална зона Гара Искър II част, представляващ УПИ VI, кв.2 по плана на гр. София, индустриална зона Гара Искър II част на цена не повече от 8 373 600 евро, включително ДДС и след изпълнение на определени условия вписани в Предварителния договор, като изясняване статуса и състоянието на сградите и съоръженията в имота, удостоверяване на липсата на висящи съдебни производства за имота, удостоверяване на липсата на неуредени претенции от трети на трети лица и други.

22 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Дружеството е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 22.6. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали влиянието на

финансовите пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват с цел да се постигне дълготрайна възвращаемост.

22.1 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в евро не излагат Дружеството на значителен валутен риск.

Финансовите активи, които са деноминирани в чуждестранна валута и са преизчислени в български лева към датата на Баланса, са както следва:

	Излагане на краткосрочен риск	Излагане на дългосрочен риск
	Евро ‘000 лв.	Евро ‘000 лв.
31 декември 2008 г.		
Финансови активи	1	-
Общо излагане на риск	1	-

22.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Към 31 декември 2008 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като няма задължения по заеми.

22.3 Друг ценови риск

Дружеството е изложено на ценови рискове във връзка с притежавани инвестиционни имоти.

22.4 Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса, както е посочено по-долу:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични средства	113	100
Търговски вземания	24	3
Балансова стойност	137	103

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти. На базата на исторически показатели ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

22.5 Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват с паричните средства на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2008 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2008 г.

	Краткосрочни	Дългосрочни	
	До 12 месеца	От 1 до 5	Над 5
		години	години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски задължения	1	-	-
Общо	1	-	-

В предходния период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2007 г.	Краткосрочни	Дългосрочни	
	До 12 месеца	От 1 до 5	Над 5
	‘000 лв.	години ‘000 лв.	години ‘000 лв.
Задължения към свързани лица	5	-	-
Търговски и други задължения	1	-	-
Общо	6	-	-

22.6 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2008	2007
		‘000 лв.	‘000 лв.
Кредити и вземания:			
Вземания от свързани лица	20.3	24	3
Пари и парични еквиваленти	8	113	100
		137	103
Финансови пасиви	Пояснение	2008	2007
		‘000 лв.	‘000 лв.
Краткосрочни задължения към свързани лица	20.3	-	5
Търговски задължения	10	1	1
		1	6

23 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
 - да осигури адекватна рентабилност за акционерите,
- като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска, при спазване на нормативните изисквания.

24 Събития след датата на баланса

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на баланса и датата на одобрението от Съвета на директорите за публикуването на финансовия отчет, 18 февруари 2009 г.